

Majandusaasta aruanne

ARCO VARAVALITSEMISE AS

Majandusaasta algus: 19. november 2004. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005. a

Registrikood: 11085028

Aadress: Jõe 2b
10151, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Faks: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Interneti kodulehekülg: www.arcovara.ee

Põhitegevused: kinnisvaraalasel konsultatsioonid ja kinnisvara
omavate ettevõtete valitsemine

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE.....	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	9
Lisa 2 Müügitulu.....	11
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud.....	11
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud.....	12
Lisa 5 Nõuded.....	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	12
Lisa 7 Võlad	13
Lisa 8 Omakapital	13
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 10 Lisa rahavoogude aruande juurde	14
Lisa 11 Bilansivälised varad.....	14
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	15
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2005 MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	17

TEGEVUSARUANNE

Seisuga 31.12.2005 lõppenud majandusaasta oli Arco Varavalitsemise AS-i (edaspidi ettevõtte) jaoks esimene tegevusaasta - ettevõtte asutati Arco Vara Ärijuhtimise OÜ poolt ja kanti Äriregistrisse novembris 2004. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara-alased konsultatsioonid ja kinnisvara omavate ettevõtete valitsemine. 2005. aastal valitses ettevõtte kahte kinnisvarasse investeerivat ettevõtet - Arco Balti Kinnisvarafond AS ja Explorer Property Fund - Baltic States AB.

Arco Varavalitsemise AS-i jaoks olulisemad sündmused majandusaastal olid alljärgnevad:

- Novembris 2004 toimus ettevõtte asutamine, aktsiakapitaliga 1 100 000 krooni;
- Detsembris 2004 suurendati aktsiakapitali 2 200 000 krooni võrra;
- Märtsis 2005 toimus aktsiakapitali suurendamine 1 100 000 krooni võrra ja senisele ainuaktsionärile lisandus Rootsi investeerimisettevõtte East Capital;
- Juunis vahetus ettevõtte juhatus.

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte esimese tegevusaasta müügitulu oli 18 896 721 krooni, mis koosnes valitsemis-, edukus- ja aktsiaemissioonide läbiviimise tasudest. Ettevõtte peamised kulutused olid tööjõukulud ja konsultatsioonid.

Peamised finantssuhtarvud

	2005
Müügitulu (tuh kr)	18 897
Puhaskasum (tuh kr)	11 130
Puhasrentaablus	59%
ROA	67%
ROE	72%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Ettevõttes oli aastas keskmiselt üks palgaline töötaja ja juhatuses üks liige. Töötajale maksti töötasu 71 503 krooni, juhatuse liikmele maksti tasu 280 000 ning nõukogu tööd ei tasustatud. Juhatus ja nõukogu liikmetele nende volituste lõppemise korral hüvitist ei maksta.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud klientide ja teenuse osutajatega toimuvad peamiselt eurodes või eesti kroonides, mistõttu valuutakursi risk on madal. Intressikandvad laenud ettevõttel puuduvad.

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati osalused ettevõtte poolt valitsetavates investeerimisettevõtetes. 2006. aastal olulisi investeeringuid planeeritud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on valitsetavate ettevõtete kinnisvaraportfellide kasvatamine ja nende efektiivne majandamine.


Kristjan Kivipalu
Juhataja

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 14 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



Kristjan Kivipalu
Juhatuse liige

28. veebruar 2006. a

KASUMIARUANNE

kroonides, aasta kohta

	Lisad	2005 ¹
Müügitulu	2	18 896 721
Müüdud toodangu kulu	3	-7 052 356
Brutokasum		11 844 365
Turustuskulud	3	-46 940
Üldhalduskulud	3	-868 803
Muud ärikulud		-1 329
Ärikasum		10 927 293
Finantstulud ja -kulud	4	202 649
Puhaskasum		11 129 942

¹ periood 19. november 2004 kuni 31. detsember 2005 (siin ja edaspidi "2005").

BILANSS

Kroonides

	Lisad	31.12.2005	19.11.2004
VARAD			
Käibevara			
Raha		6 170 730	1 100 000
Nõuded	5	6 065 569	0
Ettemaksed		1 700	0
Käibevara kokku		12 237 999	1 100 000
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	4 332 676	0
Põhivara kokku		4 332 676	0
VARAD KOKKU		16 570 675	1 100 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad	7	1 040 733	0
Lühiajalised kohustused kokku		1 040 733	0
Kohustused kokku		1 040 733	0
Omakapital			
Aktsiakapital	8	4 400 000	1 100 000
Aruandeaasta kasum		11 129 942	0
Omakapital kokku	8	15 529 942	1 100 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		16 570 675	1 100 000

For identification purposes only



ERNST & YOUNG

29.02.2006

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

	Lisad	2005
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		10 927 293
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10	-6 067 269
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10	1 040 732
Rahavood äritegevusest kokku		5 900 756
Rahavood investeerimistegevusest		
Muude finantsinvesteeringute soetus		-4 332 676
Saadud intressid		202 244
Saadud dividendid		2
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-4 130 430
Rahavood finantseerimistegevusest		
Aktsiate emiteerimine	8	3 300 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		3 300 000
RAHAVOOD KOKKU		5 070 326
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 100 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		6 170 326
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		404
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		6 170 730

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
 28.02.2006 *ml.*

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

	Aktsiakapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 19.11.2004 (asutamisel)	1 100 000	0	1 100 000
Aktsiate emissioon	3 300 000	0	3 300 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	11 129 942	11 129 942
Seisuga 31.12.2005	4 400 000	11 129 942	15 529 942

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 8.

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
07.02.2006 *hup.*

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Arco Varavalitsemise AS (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Ettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstuludes ja -kuludes.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Ettevõtte saab osa tasust valitsemisteenuse osutamise eest nn. Edukustasuna projekti lõppedes. Edukustasu tulu kajastatakse ettevõtte kasumiaruandes alles siis, kui on tõenäoline, et see tasu saadakse. Kuni selle hetkeni kajastatakse edukustasust tekkinud nõuet bilansiväliselt.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse aigselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:

- nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
27.02.2006 ml.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavateilt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "üldhalduskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "Finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividendide. Kuni 31. detsembrini 2005. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 24/76 ning alates 1. jaanuarist 2006. a on maksumääraks 23/77 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 8.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Müügitulu

kroonides, aasta kohta

Ettevõtte müügitulu jaguneb geograafiliste alade ja tegevusalade lõikes järgmiselt.

Geograafilised piirkonnad	2005
Eesti	1 359 998
Rootsi	17 536 723
Kokku	18 896 721

Tegevusalad	
Teenused	18 896 721
Kokku	18 896 721

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud

kroonides, aasta kohta

Müüdnud toodangu kulu	2005
Tööjõukulud	-104 121
Muud kulud ¹	-6 948 235
Müüdnud toodangu kulu kokku	-7 052 356

¹ Muud kulud sisaldavad peamiselt fondide asutamise ja valitsemisega seoses ostetud juhtimis- ja konsultatsiooniteenuseid.

Turustuskulud	2005
Turu-uuringud	-46 940
Turustuskulud kokku	-46 940

Üldhalduskulud	
Tööjõukulud	-424 903
Büroo tegevuskulud	-115 294
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-197 575
Muud kulud	-131 031
Üldhalduskulud	-868 803

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
 07.02.2006 MB.

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud
 kroonides, aasta kohta

	2005
Intressitulu	202 245
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	404
Finantstulud ja -kulud kokku	202 649

Lisa 5 Nõuded
 kroonides

	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	
Ostjate tasumata summad	6 065 569
Nõuded ostjate vastu kokku	6 065 569
Nõuded kokku	6 065 569

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud
 kroonides

	31.12.2005
Muud aktsiad ja väärtpaberid ¹	4 332 676
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	4 332 676

¹ 31.12.2004 soetati Arco Balti Kinnisvarafond AS (edaspidi ABKF) eelisaktsia nominaalväärtusega 1000 krooni (moodustab ABKFi aktsiakapitalist 0,01%), soetushinnaga 3 300 000 krooni. Eelisaktsia omanik on samaaegselt ka ABKFi valitseja, mistõttu aktsia peamine väärtus tuleneb ABKFist saadavatest valitsemistasudest.

24.05.2005 osteti Explorer Property Fund - Baltic States ja Explorer Property Fund Investors - Baltic States AB aktsiaid summas 1 032 676 krooni. Kuigi osalus Explorer Property Fund - Baltic States'is ületab 50%, ei ole seda investeeringut kajastatud tütarettevõttena, kuna vastavalt aktsionäride lepingule ja valitsemislepingule ei ole ettevõttel selle fondi finants- ja äriliste otsuste üle sisulist kontrolli.

Mõlemaid investeeringuid kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande. 31.12.2005. a seisuga ei ole ettevõtte juhtkonna hinnangul investeeringute õiglane väärtus võrreldes nende soetusmaksumusega muutunud.

Lisa 7 Võlad

kroonides

	31.12.2005
Võlad tarnijatele	
Muud võlad	760 621
Muud võlad	132 214
Muud võlad kokku	132 214
Maksuvõlad	
Käibemaks	22 101
Üksikisiku tulumaks	25 283
Sotsiaalmaks	40 650
Muud maksuvõlad	5 830
Maksuvõlad kokku	93 864
Viitvõlad	
Võlad töövõtjatele	52 888
Muud viitvõlad	1 146
Viitvõlad kokku	54 033
Võlad kokku	1 040 733

Lisas 9 on toodud täiendav informatsioon kohustuste kohta seotud osapoolte ees, mis on kajastatud real "võlad tarnijatele".

Lisa 8 Omakapital

Arco Varavalitsemise AS registreeriti Äriregistris 19. november 2004 aktsiakapitaliga 1 100 000 krooni. Seisuga 14.12.2004 suurendati aktsiakapitali 2 200 000 krooni võrra. Märtsis 2005 toimus aktsiakapitali suurendamine 1 100 000 krooni võrra ja senisele ainuaktsionärile lisandus Rootsi investeerimisettevõtte East Capital. Kõik aktsiate sissemaksed toimusid rahalisel teel. Seisuga 31.12.2005 jagunes ettevõtte aktsiakapital 440 000 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni aktsia (kõik aktsiad ühte liiki). Põhikirja kohaselt on Arco Varavalitsemise ASI miinimumkapital 3 300 000 krooni ja maksimumkapital 13 200 000 krooni.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005. a moodustab 11 129 942 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 559 887 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 8 570 055 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2005. a.

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

kroonides

				Kohustused seisuga 31. detsember 2005	
Seotud osapool:	Müügid	Ostud	Tasumata arved	Kokku kohus-tused	
Omanik (East Capital Private Equity AB)	2005	0	727 973	727 973	727 973
Kokku:	2005	0	727 973	727 973	727 973

Lisaks tehingutele omanikega on seotud osapoolte vaheliseks tehinguks ka 2005. majandusaastal Arco Vara kontserni ettevõtetelt ostitud osalus Arco Balti Kinnisvarafond AS-is (lisa 6).

Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhatuse liige sai aruandeaastal tasu (palk, preemia ja muud hüvitised) kogusummas 280 000 krooni. Juhtkonna liikmed ei ole ettevõtetelt saanud pensioniga seotud õigusi.

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
29.02.2006 mlf

Lisa 10 Lisa rahavoogude aruande juurde

kroonides, aasta kohta

Ärikasumi korrigeerimised koosnevad järgmistest mitterahalistest äritegevusega seotud kasumitest ja kahjumitest:

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus

	2005
Nõuded ostjate vastu muutus (lisa 5)	-6 065 569
Viitlaekumiste muutus (lisa 5)	-1 700
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus kokku	-6 067 269

Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus

	2005
Võlad tarnijatele muutus (lisa 6)	760 621
Maksuvõlgade muutus (lisa 6)	93 864
Viitvõlgade muutus (lisa 6)	54 033
Muude lühiajaliste võlgade muutus (lisa 6)	132 214
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus kokku	1 040 732

Lisa 11 Bilansivälised varad

Ettevõttel on bilansivälise varana kajastatud vastavalt Arco Balti Kinnisvarafond AS-iga sõlmitud lepingule nn. investeerija edukustasu vastavalt kinnisvara väärtuse kasvule summas 4 698 000 krooni (31.12.2004: 239 148 krooni).

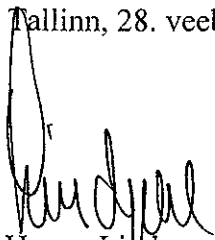
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS ARCO VARAVALITSEMISE AS AKTSIONÄRIDELE

Oleme auditeerinud Arco Varavalitsemise AS (edaspidi "ettevõte") 31. detsember 2005. a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet (edaspidi "raamatupidamisaruanne"), mis on lisatud meie poolt identifitseerituna. Raamatupidamisaruande õigsuse eest on vastutav ettevõtte juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemusele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamisaruande kohta.

Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamisaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamisaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestusprintsipi ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamisaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab raamatupidamisaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005. a ning nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tegevuse tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 28. veebruar 2006. a



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS

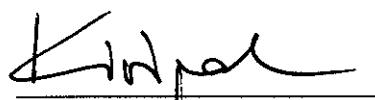


Marju Põldniit
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb Arco Varavalitsemise AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (kroonides):

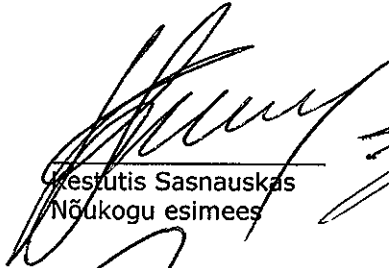
Jaotamata kasum seisuga 31.12.2005	11 129 942
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	440 000
Väljamakstavad dividendid (koos tulumaksuga)	0
Jaotamata kasum peale dividendide väljamaksmist	10 689 942


Kristjan Kivipalu
Juhatuses liige

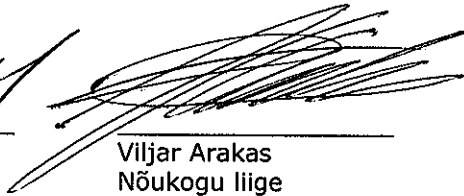
28. veebruar 2006

JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2005. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

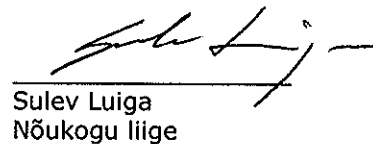
Käesolevaga kinnitame Arco Varavalitsemise AS 2005. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



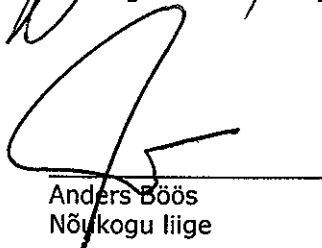
Kestutis Sasnauskas
Nõukogu esimees



Viljar Arakas
Nõukogu liige



Sulev Luiga
Nõukogu liige



Anders Böös
Nõukogu liige



Kristjan Kivipalu
Juhatuse liige

Arco Varavalitsemise AS
(äriregistrikood: 11085028, aadress: Jõe tn. 2B, Tallinn)

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

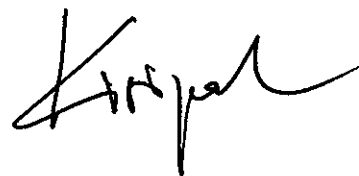
Arco Varavalitsemise AS-i üle 10% aktsiate omanikud majandusaasta aastaaruande kinnitanud aktsionäride üldkoosoleku toimumise seisuga 23. märts 2006 olid:

1.

Ettevõtte nimi:	Arco Vara AS
Registrikood:	10790693
Aadress:	Jõe 2b, Tallinn, Eesti
Aktsiate arv ja liik:	220 000 lihtaktsiat
Aktsia nimiväärtus:	10 krooni
Aktsiate omandamise aeg:	19. november 2004

2.

Ettevõtte nimi:	East Capital Holding AB
Registrikood:	56584-9899
Aadress:	Norra Kungstornet Kungsgatan 30, P.O. Box 1364 SE-111 93 Stockholm, Rootsi
Aktsiate arv ja liik:	220 000 lihtaktsiat
Aktsia nimiväärtus:	10 krooni
Aktsiate omandamise aeg:	15. veebruar 2005



Majandusaasta aruande allkirjad

Arco Varavalitsemise AS (registrikood: 11085028) 01.01.2005 - 31.12.2005 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kristjan Kivipalu (juhatuse liige)

Kinnitanud

28.06.2006